

东莞市农业农村局关于对东莞市政协十三届 六次会议第 20210198 号提案答复的函

尊敬的刘斌委员：

您提出的《推动我市“一村一物管”工作 提升农村现代化治理水平》（第 20210198 号）提案收悉。经综合市住房和城乡建设局意见，现答复如下：

为贯彻市政府 2020 年一号文提出的“培育村（社区）服务型经济，引导村（社区）开展‘一村一物管’试点，组建物业管理公司承接辖区内出租民房的物管安保、环卫保洁、统租停车等服务，进一步优化城市功能和社区服务配套”文件精神，我市常平镇上坑村进行了“一村一物管”试点探索。根据目前掌握的情况，试点村引入的物管公司管理职能相对单一，主要集中在整村围闭式停车管理方面。

一、基本情况

（一）试点村整村围闭式停车管理的基本数据。常平镇 2019 年在上坑村试点整村围闭式停车管理，经过一年实践探索，取得了初步成效。专业物业管理公司进驻该村后，对全村道路和停车系统进行了重新规划，目前划定停车位 1130 多个，设置 10 个设卡识别收费出入口，成立 24 小时停车管理调度中心，专人专职监控辖区内车辆情况，并设专职停车巡查队伍，对车辆进行规范停放管理。围闭式停车收费管理于 2019 年 7 月 1 日正式投入试运营，目前每天进

出上坑村辖区的车辆数为 798 辆，最高峰 957 辆，已办理月租卡 247 辆。

（二）试点村与职能部门沟通，以分类式收费兼顾各方利益诉求。整村围闭式停车管理涉及到村集体、物管企业、村民、商户、外来租住人员等多方面不同的利益诉求，在综合各职能部门意见的基础上，经市发改局批复，试点村目前以市场调节价为停车收费定价方式。常平镇上坑村还通过合同约定，本村户籍村民车辆有享受免费停放权利，本村企业（包括租用村物业、购买土地建厂房的企业）车辆享有定额免费停放权利，在本村有购买村民宅基地建房人员享有定额免费停放权利，政府机关工作人员执行公务车辆实行免费进出，兼顾各方利益诉求。

（三）试点村利用交易平台，以市场化手段充分提升集体资源效益。2019 年 1 月 18 日，常平镇上坑村在市农村集体资产交易网上发布招标公告，并附上《上坑村围闭式停车场系统建设及停车收费管理承包合同书》《上坑村设卡安装管理示意图、车位平面图及项目停车场进出口设计效果图》《车牌识别一体机、自动道闸技术要求及参数》、《人员配置明细表》等文书。1 月 30 日，该项目在常平镇农村集体资产交易平台组织公开竞投招标，有 7 家公司参与竞投，5 家有效报价，最低 4.8 万元/月，最终由某公司以 23 万元/月的价格中标，合同期限 10 年，前 3 年为免租期，租金每隔 5 年递增 50%，以市场化手段充分提升了集体资源效益。

二、面临的问题

一是道路围闭合法性受到挑战。根据《中华人民共和国公路法》《公路安全保护条例》《广东省农村公路条例》等有关法律法规，禁止任何单位和个人在公路及公路用地范围内（含国、省、县、乡、村道）非法设卡、收费、罚款和拦截车辆。由于整村围闭涉及范围较大，容易出现以行政村村界为围闭范围直接建设停车道闸的现象，出现违反道路运输法律法规的问题。

二是道路围闭引发信访问题。近期，有市民对我市部分村（社区）实施围闭停车收费管理问题到国务院“互联网+督查”平台进行了投诉，交通运输部门需要对违反农村公路相关法律法规的行为进行及时制止和纠正。

三、下来计划

认可因地制宜进行精细化物业管理、建立有效机制逐步推广的建议，下来计划做好如下工作：

（一）围闭式停车管理项目上农村集体资产交易平台前，应事先优化围闭区域的划定范围，并征求交通运输等职能部门的意见。

（二）与住建等部门规范《物业服务合同》，优化收费管理。在《物业服务合同》中明确物业服务企业职责和权力，不能将法律法规赋予相关职能部门和村（社区）的责任或义务擅自转移到物业服务企业，同时要制订实施服务标准，落实“质价相符”的物业服务收费，提升服务水平和质量，增加群众满意度。

（三）逐步扩大试点范围。引导各镇街和村（居）结合当地实际，从村民参与、市场化运作、物业化管理等方面入手，逐渐改变村民传统意识和生活观念，逐步扩大试点范围，增强村（社区）服务功能，改善农村人居环境，提升农村治理水平。

专此答复，诚挚感谢您对我市农业农村工作的关心和支持！

东莞市农业农村局

2021年7月7日